



- A) Festsetzungen**
- 1. Geltungsbereich**
1.1 Grenze des Geltungsbereiches
 - 2. Art der baulichen Nutzung**
2.1 Das Planungsgebiet wird festgesetzt als Dorfgebiet MD gem. § 5 BauNVO.
 - 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Nutzungsabgrenzung, Bauweise, Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16 ff. BauNVO.**
3.1 Baugrenze
3.2 Nutzungsabgrenzung
3.3 Bauweise
3.3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.
3.3.2 Zugelassen sind nur Einzel- und Doppelhäuser
3.3.3 Erdgeschossige Bauweise, zulässig Erdgesch., ausgebautes Dach- und ausgebautes Untergesch., Dachgeschosse und Untergeschosse, die nach der BayBO Vollgeschosse sind, können bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht. Sattel- und Krüppelwalddach, Dachneigung 30 - 52° GRZ = 0,4; GFZ = 0,8;
3.3.4 Werden Gebäude an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Das zuerst genehmigte oder errichtete Gebäude gibt die Gestaltung vor.
3.3.5 Zugelassen sind stehende oder Schräggiebeln. Die Breite einzelner Giebeln darf max. 2,00 m betragen und die Länge aller Giebeln zusammen nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge einnehmen.
3.3.6 Soweit nicht durch eingezeichnete Baugrenzen bestimmt, dürfen die Hauptgebäude zu seitlichen Grundstücksgrenzen keine geringere Abstandsfläche als 3,00 m haben. Die Vorschriften des Art. 8 Abs. 4 und 5 BayBO müssen diesbezüglich nicht angewandt werden.
 - 4. Stellplätze, Garagen und Nebenräume**
4.1 Vorgesehene Fläche für Garagen und Nebenräume
4.2 Für die Errichtung von Garagen und Nebenräumen sind zugelassen:
4.2.1 Satteldächer, deren Dachneigung an die der Hauptgebäude anzupassen ist.
4.2.2 Werden Garagen oder Nebenräume an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert, sind sie einheitlich zu gestalten. Die zuerst genehmigte oder errichtete Garage gibt die Dachform und Dachneigung vor, unabhängig davon, ob diese von der Dachneigung des Wohngebäudes abweicht.
4.2.3 Kellergaragen sind nicht zugelassen.
 - 5. Mindestgröße der Grundstücke**
5.1 Als Mindestgröße der Baugrundstücke wird 800 qm festgesetzt.
 - 6. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 15 BauGB)**
6.1 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB nachstehender Zweckbestimmung
6.2 Kinderspielfläche mit Begrünung (siehe auch Ziffer 6.3) Es werden keine/keine giftige Pflanzen oder Pflanzen mit giftigen Blüten oder Früchten angepflanzt.
6.3 Pflanzgebot für Bäume und Sträucher im Bereich des Kinderspielfläches ohne Standardbindung.
6.4 Öffentlicher Pflanzstreifen mit Obstbäumen mit etwägigem Standort.
6.5 Zu erhaltende Obstbäume mit etwägigem Standort.
6.6 Öffentlicher Grünstreifen mit Graben bepflanzt mit Obstbäumen und landschaftlichen Gehölzkomplexen mit etwägigem Standort.

- 7. Grünordnende Maßnahmen (gem. § 9 Abs.1 Ziffer 25 a BauGB) für private Flächen**
7.1 Pflanzgebot für mind. 3,50 m breiten Pflanzstreifen, der auf privaten Flächen mit einer Strauchbepflanzung mit eingetragenen Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist.
7.2 Pflanzgebot für mind. 3,50 m breiten Pflanzstreifen, der auf privaten Flächen mit einer Strauchbepflanzung mit eingetragenen Heistergruppen aus standortheimischen Gehölzen anzulegen ist. Wegen des Verlaufes der 20-kV-Freileitung muß Bewuchs einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leitern einhalten.
7.3 Auf den privaten Grundstücken ist je 200 qm unbebauter Grundstücksfläche nach freier Standortwahl mind. 1 Baum 2. Ordnung in Hochstammqualität zu pflanzen. Diese Pflanzung ist durch mind. 15 Sträucher zu ergänzen. Die unter 7.1 und 7.2 geforderte Bepflanzung ist hierauf anzurechenbar.
- 8. Weitere Festsetzungen für öffentliche und private Grünflächen**
8.1 Pflanzenauswahl
Als Bepflanzung sind alle standortgerechten heimischen Laub- und Ziergehölze ausschließlich Trauerformen) einschließlich Obstbäumen (Kern- und Steinobst, Weinobst) und Beerensträuchern zugelassen:
Sowohl außer Obstgehölzen Bäume und Sträucher gepflanzt werden, sollen mind. 50% standortgerechte heimische Laubgehölze aus folgender Gehölzauswahl Verwendung finden.
Bäume 1.Ordnung: Stieleiche, Winterlinde, Spitzahorn, Vogelkirsche
Bäume 2.Ordnung: Feldahorn, Eberesche, Birke, Mehlbeere
Sträucher: Hasel, Wälgiger Schneeball, Eingriffeliger Weißdorn, Roter Hartriegel, Schlehe, Liguster, Wildrose, Schneidrose, Kamelkirsche, Schwarzer Holunder
Pflanzengröße: Aus landschaftsgestalterischen Gründen werden für die Anpflanzung folgende Pflanzgrößen empfohlen:
Hochstamm: Stammumfang 12/14 cm, 3 x verschult
Heister: 150 - 200 cm, 2 x verschult
Sträucher: 80 - 125 cm, 2 x verschult
8.2 Die Messung von fremdländisch wirkenden immergrünen Gehölzen mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzygrose, Eibe und Lebensbaum, sowie das Anlegen strenger Hecken mit diesen Gehölzen ist nicht zulässig. Der Vorzug ist laubwerfenden Gehölzen zu geben, wobei primär standortheimische Laubgehölze gemäß der Pflanzenauswahl Verwendung finden sollten.
- 9. Verkehrsflächen**
9.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Bepflanzung
9.2 Baumbepflanzung als Bestandteil der öffentlichen Erschließungsflächen mit etwägigem Standort
9.3 Öffentlicher Weg
9.4 Öffentlicher landwirtschaftlicher Weg
9.5 Straßen- und Wegbegrenzungslinie
9.6 Anbaufläche Schutzzone ab Fahrbahnrand mit Vermessung
9.7 Gem. Art. 23 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Weggesetz dürfen Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art, ausgenommen Einfriedungen in einer Entfernung bis zu 20 m entlang der Staatsstraße St 2274, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der befahrbaren Fahrbahn, nicht errichtet werden. Die Grundstücke sind entlang des öffentlichen Pflanzstreifens, der entlang des Weges auf dem FlSt.Nr. 571/1 vorgesehen ist, mit torlosen Einfriedungen zu versehen, damit keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten zur Staatsstraße St 2274 möglich sind.
9.8 Sichtfelder gem. Art. 26 BayStrWG, die von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungslinie der Straßenecken hinausragen, freizuhalten sind. Bestehendes Gelände ist gegebenenfalls soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.
9.9 Für die Grundstücke, die nur über die entlang der Straßen vorgesehenen Mehrzweckstreifen anzufragen sind, ist für jedes dieser dann gebildeten Grundstücke eine erforderliche Zufahrt die durch die Bauwerke bei der Anordnung der Grundstückseinfahrt verbindlich zu beachten ist, zu gestalten, wobei der vorgesehene Mehrzweckstreifen durch die Gemeinde auf eine Strecke von 5,00 m befestigt wird. Der Mehrzweckstreifen kann zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt für jedes Grundstück unterbrochen werden.

- 10. Einfriedungen**
10.1 Einfriedungen entlang von Straßen, Wegen und Plätzen dürfen nur als Zäune aus senkrechten Holzleiten max. 1,00 m hoch ausgeführt, oder als lebende Zäune aus Heckensträuchern angelegt sein. Mochensträucher entlang öffentlicher Flächen sind untersagt.
10.2 Farbstriche von Einfriedungsmauern oder Zäunen sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
10.3 Die Einfriedungen sind bevorzugt mit blühenden und fruchttragenden heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.
11. **Zulässige Ausführung der Gebäude**
11.1 Die Gebäude sind hart auszudecken. Zugelassen sind alle Arten von Dachziegeln und -steinen in roter Farbe.
11.2 Für Farbstriche sind gedeckte Farbtöne zu wählen.
11.3 Konstruktive Widerlager bzw. Knieleiste sind so auszubilden, daß gemessen an der Außenseite der Außenwand das senkrechte Maß von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren maximal 0,50 m beträgt.
12. **Gebäudeeinstellungen**
12.1 Für die Gebäudeeinstellung wird festgesetzt, daß die Oberkante (Rohbau) der Kellerdecke der Gebäude die Oberkante der Straße im Mittel nicht mehr als 0,60 m übersteigen darf.
13. **Solaranlagen**
13.1 Auf den Dächern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Solaranlagen zulässig.
14. **Wasserflächen (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BauGB)**
14.1 Öffentlicher Graben
15. **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
15.1 Ungefähre unterirdische Lage einer bestehenden Abfuhrleitung, die beachtet ist, im Rahmen der Verwirklichung des Bauprojektes in den offenen Graben einzustellen.
15.2 Oberirdische Versorgungsleitung bestehend
15.3 Anbaufläche Schutzzone mit Vermessung entlang Versorgungsleitungen
16. **Hinweise**
1. Bestehende und vermarktete Grundstücksgrenzen
2. Vorgesehene Grundstücksgrenzen
3. Grundstücks- und Flurnummern
4. Vorhandene Wohngebäude
5. Vorhandene Nebengebäude
6. Ortsdurchfahrtsgränze
7. **Grundwasser, versickerungsfördernde Maßnahmen, verschmutztes Oberflächenwasser, Dränagen**
7.1 Schutz vor Grundwasser
Soweit z.B. mittels Schürfruben festgestellt wird, daß der Grundwasserstand über der Keller-sohle liegt, so sind die Kellerwände als wasserdichte Wannen auszubilden. Eine Grundwasser-schwankung von ca. 1 m ist dabei zu berücksichtigen. Das Ableiten von Grund-, Quell- oder Dränagenwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.

- 7.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen**
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rosenfuge, wassergebundene Decks, Schotterrasen, etc., auszurichten. Unverschlusste Oberflächenwasser z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Dabei ist z.B. bei Hartflächen sorgfältig darauf zu achten, daß tatsächlich nur nicht verunreinigtes Wasser abgeleitet wird und versickert.
7.3 Verschmutztes Oberflächenwasser
Verschmutztes Oberflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen. Wenn das Oberflächenwasser mit ölhaltigen Stoffen in Berührung kommen kann (Waschplätze, etc.), sind Leichtflüssigkeitsabscheider einzubauen.
7.4 Dränagen
Vorhandene Dränstränge oder Hausdränagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
Angezeichnete Dränstränge sind im Bereich der Baugrube im Arbeitsraum zu verziehen und wieder zusammenzuschließen.
8. **Denkmalschutz**
8.1 Nach Art.8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes besteht eine Meldepflicht für Funde von Bodenaltersfunden, Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg gemeldet werden.
9. **Straßenverkehrsflächen geplant**
9.1 Vorgeschlagener Fahrspurquerschnitt M = 1 : 200
9.2 Entlang der Fahrbahnen sind teilweise Mehrzweckstreifen vorgesehen, an denen abwechselnd Parkplätze, Ausweichstellen oder Grünflächen mit Bäumen angelegt werden. Die Ausbauplanung wird Einzelheiten festlegen, die von den Bauherren zu berücksichtigen sind.
10. **Im Hinblick auf die Gestaltung der Baukörper und der Grundstücke, sowie auf Umweltschutz usw. werden nachstehende Empfehlungen ausgesprochen:**
10.1 Beläge für die Befestigung von privaten Flächen sollen auf den Ausbau der öffentlichen Flächen abgestimmt werden, wobei Materialien aus nachstehender Vorkatalogliste Verwendung finden sollten: Naturstein, Klinker, wassergebundene Decks, Schotterrasen, Betonsteine oder -platten, ausgenommen Betonverbundsteine.
10.2 Auf den einzelnen Grundstücken sollten Wasserzisternen zur Bevorratung von Regenwasser angeordnet werden.
11. Etwasiger Fahrspurverlauf in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Wendekreisradius mit Vermessung
12. **20-kV-Freileitung**
12.1 Bei der Errichtung der Gebäude, die beiderseits der Leitungstrasse der 20-kV-Freileitung an-grenzen, ist nur bedingt Kreuzschnitt möglich und vor Baubeginn Rücksprache mit der Unterfränkischen Oberlandzentrale eG Lillfeld zu nehmen.
13. **Immissionsschutz**
13.1 Bei der Errichtung von Anlagen mit lärm- und luftverunreinigenden Emissionen ist die untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen.
13.2 Das Amt für Landwirtschaft hat sich die Beteiligung nach Art. 76 Abs. 1 Satz 2 BayBO bei Genehmigungsverfahren vorbehalten.

Gerzshofen, 24.08.1994
Gebildet und ergänzt: 07.10.1994
Ergänzt: 20.01.1995
Ergänzt: 30.03.1995

Architektur- und Ingenieurbüro
Eugen W a l t e r
Julius-Ehler-Str. 15
97447 Gerzshofen

Für die Gemeinde:
Michelau I. Stgw., 11.05.1995
GEMEINDE MICHELAU I. STGW.

Bearbeitet:
Dipl.-Ing. Ingrid Krammer
Architekt
129 054
1995 05 20

Das Amt für Landwirtschaft und die untere Immissionsschutzbehörde haben verlangt, daß sie gem. Art. 76 Abs. 1 BayBO im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen sind.

GEMEINDE MICHELAU I. STGW.
GEMEINDETEIL MICHELAU
LKR. SCHWEINFURT
Bebauungsplan für das Baugelände
"Am Kirschenrain"
M = 1 : 1000

Art der baulichen Nutzung: MD gem. § 5 BauNVO
Bauweise: Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.02.1995 bis 17.03.1995 öffentlich ausgestellt.

Michelau I. Stgw., den 11.05.1995
GEMEINDE MICHELAU I. STGW.
Ingrid Walther
I. Gräf-Böhm, I. Bürgermeisterin

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB am 08.05.1995 als Satzung beschlossen.

Michelau I. Stgw., den 11.05.1995
GEMEINDE MICHELAU I. STGW.
Ingrid Walther
I. Gräf-Böhm, I. Bürgermeisterin

Das Landratsamt Schweinfurt macht im Anzeigungsverfahren eine Verletzung von Rechtsvorschriften im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht geltend.

Schweinfurt, 08.08.1995
LANDRATSAMT
LA
Sch

H a h n, Regierungsrat
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 23.08.1995 erteillich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Gerzshofen während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt der Vorlagen Auskunft gegeben wird. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 23.08.1995 in Kraft getreten (§ 12 Satz 4 BauGB).

Michelau I. Stgw., den 25.08.1995
GEMEINDE MICHELAU I. STGW.
Ingrid Walther
I. Gräf-Böhm, I. Bürgermeisterin